

Rapport de la commission chargée de la consultation du préavis n°30/2021 :

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF n° 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis susmentionné était composée de :

GODEL Alexandre
RAPIN-CORREVON Sabine
GROGNUZ Serge en remplacement de CUVIT Corentin
SAVARY Philippe
VONNEZ Bernard excusé mais pas remplacé
SAVARY Sandra
PRUDHOMME Xavier, en tant que président-rapporteur

Préambule

La commission s'est réunie une seule et unique fois le mardi 30 novembre 2021 sur demande de Monsieur Le Syndic et en présence de la commission des finances. Monsieur Le Syndic Eric Küng ainsi que Monsieur Antoine Descloux et son notaire Me Elio Civitillo nous ont rejoint en cours de séance.

Lors de cette séance la commission a pu poser toutes les questions nécessaires à la compréhension du préavis. Les réponses apportées par Monsieur Descloux et son notaire ont satisfait la commission et ont permis d'éclairer des éléments auxquels la municipalité n'avait pas pu ou su répondre.

Situation financière de l'entreprise

Monsieur Descloux a affirmé que sa société n'était pas mise aux poursuites. Il fournira pour cela un document plus récent que celui du mois d'août 2021. Ce document a été fourni à la municipalité qui l'a transmis aux conseillers communaux en date du 3 décembre 2021. A juste titre il nous a indiqué que s'il était aux poursuites il ne pourrait plus répondre aux appels d'offres publics et donc que son activité ne pourrait plus s'exercer aujourd'hui.

Monsieur Descloux nous a indiqué que la période de la pandémie n'a certes pas été simple à gérer mais qu'il est déterminé pour l'avenir et confiant. Il nous a indiqué avoir reçu ce jour une adjudication pour une nouvelle patinoire à Leysin.

Convention entre La Pati SA et la Commune

Me Civitillo a pu parfaitement répondre aux questions concernant la convention entre la commune et La Pati SA. La commission des finances a pu ainsi faire modifier certains éléments du chapitre « Retour anticipé des constructions §1 ». Ces éléments sont détaillés dans le document « préavis n°30/2021 Annexes supplémentaires » envoyés par la municipalité aux conseillers communaux en date du 3 décembre 2021.

Suite à cette modification plusieurs autres éléments de la convention ont pu être expliqués :

La Pati SA cesse ses activités avant l'échéance du DDP pour cause de faillite ou ne respecte pas ses obligations :

Dans ce cas c'est la banque qui est le premier créancier-repreneur. La commune peut se porter acquéreur des bâtiments si elle le souhaite mais elle n'est pas obligée. Si elle se porte acquéreur elle bénéficiera d'une réduction forfaitaire de 30% par rapport à la valeur estimative des bâtiments. Le seul risque pour la commune est le non-paiement du loyer du DDP entre le moment où La Pati SA est en cessation de paiement et le moment où une nouvelle entreprise prend sa succession. Risque estimé entre 60 KCHF et 86KCHF par année sans « locataire du DDP ». Ce risque est le même pour toute entreprise La Pati SA ou autre.

La Commune ne reconduit pas le DDP à son échéance soit en 2073

La commune devra payer une indemnité équivalente à la valeur des bâtiments et autres aménagements au jour de l'échéance du droit. Nous ne pouvons connaître à ce jour la dévaluation ou son contraire de bâtiments 50 années avant l'échéance.

Dans tous les cas le seul risque pour la commune est le non-paiement du loyer du DDP entre le moment où La Pati SA est en cessation de paiement et le moment où une nouvelle entreprise prend sa succession. Risque estimé entre 60 KCHF et 86KCHF par année sans « locataire du DDP ». Ce risque est le même pour toute entreprise que ce soit La Pati ou une autre.

Objectifs de La Pati SA

Les discussions avec Monsieur Descloux et son notaire ont pu permettre de « remettre l'église au milieu du village ». Les conseillers communaux présents ont pu aussi remettre la patinoire à sa bonne place. La communication délivrée par la commune « une patinoire pour La Broye » a porté tort au préavis. Il n'était plus question de DDP mais d'implantation d'une patinoire.

Nous demandons désormais à la Municipalité de présenter tout préavis sous le bon angle. Ne pas le faire c'est s'exposer à des malentendus, à encourager le clivage et à présenter une mauvaise image de Payerne tant pour ses habitants que pour les extérieurs.

Monsieur Descloux a un seul objectif : développer son entreprise et générer du cash comme tout entrepreneur. Il a trouvé une surface à Payerne à un prix attractif, car en DDP, et peut y rassembler ses bâtiments et créer un showroom patinoire pour montrer ses produits. Ce préavis doit être celui de l'obtention d'un DDP pour La Pati SA. Le showroom est un plus en permettant aux habitants de Payerne et à ses écoles de pouvoir en bénéficier selon des horaires et à des conditions qui restent à définir.

Concernant les étapes prévues, pour rappel :

- 2021/2022 : patinoire et stockage extérieur CHF 3'500'000
- 2022/2023 : atelier, dépôt et administration CHF 7'000'000
- 2023/2025 : atelier, bureaux location pour artisans CHF 15'000'000

Pour le moment Monsieur Descloux n'envisage que les 2 premières étapes.

Nous tenons à relever que les 3 étapes décrites dans les préavis 14/2021 et 30/2021 sont erronées puisqu'il n'est nullement mentionné que lors de la 3^{ème} étape le showroom serait démonté pour devenir une zone de stockage. En réponse à ce manque de communication, M. Descloux s'est engagé dans sa lettre du 1^{er} décembre de laisser le showroom accessible, selon les conditions qui restent à définir, jusqu'à ce que la commune dispose de sa propre patinoire.

Places de parc, vestiaires, ...

Monsieur Decloux indique qu'au maximum la fréquentation du showroom pourrait entraîner jusqu'à 80 voitures à parquer. Le canton n'acceptera jamais 80 places de parc. La gestion des SDA entraîne de plus en plus une optimisation des places de parc. La seule solution est effectivement que La Pati SA puisse trouver et fasse son affaire de places de parc avec ses voisins proches pour les 60 places en plus des 20 attirées au projet, de plus la partie prévue pour la construction du bâtiment de l'3^{ème} étape voire les plans transmis avec les annexes supplémentaires sera déjà goudronnée et disponible pour du package.

Des vestiaires sont prévus dans le showroom ainsi qu'une buvette.

Stockage à la Belle Ferme

Monsieur le Syndic nous a indiqué que le matériel était stocké gratuitement selon un accord oral lors de la précédente municipalité. Il n'y a pas de facturation correspondante.

Conclusion

Un DDP présente des avantages et des inconvénients dont nous devons avoir conscience. Monsieur Descloux, au travers de ses contacts avec la Municipalité et de ses réactions et propos transparents le 30 novembre 2021 auprès des conseillers communaux responsables du préavis, semble déterminé à vouloir installer son entreprise à Payerne.

Il est aussi à noter que La Pati SA pourra être porteur pour la ville de Payerne grâce à la visibilité de cette société dans toute la Romandie. Le concept showroom pourra permettre à M. Descloux de présenter ses produits de manière optimale et attirera, nous l'espérons, bon nombre de visiteurs vaudois et des autres cantons qui pourront en même temps découvrir Payerne.

Dès lors et en conclusion la commission vous propose à l'unanimité des membres présents de bien vouloir voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 30/2021 de la Municipalité du 17 novembre 2021 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de La Pati SA un droit distinct et permanent (DDP), d'une durée de 50 ans, sur une surface de 11'500 m², sur la parcelle RF n° 2113, feuillet n° 5645 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les redevances annuelles suivantes :
- 1^{ère} et 2^e années : Fr. 5.25/m² ;
- 3^e et 4^e années : Fr. 6.—/m² ;
- 5^e et 6^e années : Fr. 6.75/m² ;
- dès la 7^e année : Fr. 7.50/m² ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable, assainissement des eaux, travaux routiers), sur la surface du DDP situé entre la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre, pour un montant de Fr. 800'000.— (TTC), montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, ainsi que la subvention attendue de l'ECA ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.4630 « Egouts et épuration : travaux futurs » ;

- Article 5** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 120'000.— (TTC) relatif à l'adduction d'eau potable (Fr. 127'087.— – Fr. 7'087.—) par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 127'087.— (TTC), relatif à l'adduction d'eau potable, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA ainsi que la subvention attendue de l'ECA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.8100 « Eaux : travaux futurs » ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 577'350.— TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 577'350.— TTC et de l'amortir sur une durée de 25 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission.

Payerne, le 8 décembre 2021



Xavier Prudhomme
Président rapporteur